

ОТЧЕТ
управляющей организации ООО УК «Капитель»
о выполненных за отчетный период работах (услугах)
по договору управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу:

СПб, пос. Шушары, Пулковское, ул. Образцовая, дом 8 корпус 2, строение 1
разработан на основании рекомендаций Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр.

1. Основная информация

- 1.1. Отчетный период: с 01 апреля по 31 декабря 2022 года.
- 1.2. Управляющая организация: ООО УК «Капитель».
- 1.2.1. Лицензия на управление МКД № 78-000597 от 25 января 2019 года.
- 1.3. Основания управления многоквартирным домом: Решение общего собрания собственников, Протокол ОСС от 04 марта 2022 года, №1, договор управления многоквартирным домом.
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от 04 марта 2022 года № 8-2ок7.
- 1.5. Срок действия договора управления: до 03 марта 2027 года.

2. Информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, пос. Шушары, Пулковское, ул. Образцовая, дом 8 корпус 2, строение 1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	<u>78:42:1850206:6764</u>
3	Серия, тип постройки	индивидуальный
4	Год постройки	2021
5	Степень износа по данным государственного технического учета	3%
6	Степень фактического износа	3%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	4
9	Наличие подвала (техническое подполье)	Есть
10	Наличие цокольного этажа	Нет
11	Наличие мансарды	Да
12	Наличие мезонина	Да
13	Количество квартир	136
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нет
15	Строительный объем	36253 куб.м.
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	10778,8* кв.м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	6304,8 кв.м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	-

	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	146,0 кв.м.
17	Количество лестниц	5
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1161,1 кв.м.
19	Уборочная площадь общих коридоров	Вошла лестницы
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	-
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____	17193,0 кв.м.
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	78:42:1850206:2174

2.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	<i>Монолитная ж/б плита</i>	<i>Удовлетворительное</i>
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>Наружные несущие, монолитные ж/б, не несущие, из поризованного камня 2,1 MF</i>	<i>Удовлетворительное</i>
3	Перегородки	<i>Газобетон</i>	<i>Удовлетворительное</i>
4	Перекрытия:		
	- междуэтажные	<i>Монолитные железобетонные</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- подвальные	<i>Монолитные железобетонные</i>	<i>Удовлетворительное</i>
5	Крыша	<i>Двухскатная, стальная с полимерным покрытием</i>	<i>Удовлетворительное</i>
6	Полы	<i>Бетонная заливка, кафельная плитка, лестничные марши, наливные полы</i>	<i>Удовлетворительное</i>
7	Проемы:		
	- окна	<i>Металлопластик с заполнением двухкамерными стеклопакетами</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	- двери	<i>Металлопластик с остеклением, металлические</i>	<i>Удовлетворительное</i>
8	Отделка:		

	– внутренняя	<i>Без отделки</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– наружная	<i>Отделка защитно-декоративным слоем, окраска</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– другая		
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	– ванны напольные	<i>Нет</i>	
	– электроплиты	<i>Есть</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	<i>Ростелеком</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– сигнализация	<i>Автоматизированная защита</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– мусоропровод	<i>Нет</i>	
	– лифты	<i>Пассажирские</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– вентиляция	<i>Естественная, приточно-вытяжная</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– другое		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	– электроснабжение ОДПУ имеется (2 шт.) ИПУ имеется (136 шт.)	<i>Скрытая проводка</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– холодное водоснабжение ОДПУ имеется (2 шт.) ИПУ имеется (136 шт.)	<i>Имеется, центральное</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– горячее водоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.) ИПУ имеется (136 шт.)	<i>Закрытого типа</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– водоотведение	<i>Имеется, сброс в городскую сеть</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– газоснабжение ОДПУ имеется (1 шт.)	<i>Есть, только крышная газовая котельная</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– отопление (от внешних котельных)	-	
	– отопление (от домовой котельной)	<i>Есть</i>	<i>Удовлетворительное</i>
	– печи	<i>Нет</i>	
	– калориферы	<i>Нет</i>	
	– АГВ	<i>Нет</i>	
	– другое		

11	Крыльца	Нет	
12	Другое		

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. За отчетный период по статье «Содержание и ремонт жилого помещения»:

Начислено собственникам и пользователям помещений в МКД	5 002 602,87 руб
Оплачено собственниками и пользователями помещений в МКД	4 039 181,99 руб
Поступило средств	4 039 181,99 руб
Процент оплаты от начисленной суммы	80,74%

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: *помещений нет*

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: _____.

3.4. Должники:

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1	2 4	04.22	29843,54	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	01.2023 Оплачено 10548,00 Подготовка заявление в суд
2	24	01.22	43776,26	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявление в суд
3	30	01.22	24511,09	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявление в суд
4	38	11.22	22097,03	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	02.2023 Оплачено полностью
5	40	01.22	36593,72	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявление в суд
6	52	11.22	20683,32	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	
7	84	10.22	24963,71	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявление в суд
8	85	06.22	40593,36	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявление в суд
9	86	10.22	17860,56	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявление в суд
10	136	07.22	14641,12	Телефонный звонок, Уведомление, Претензия	Подготовка заявление в суд
11					

Всего: 275563 рубля 71 копейка (Двести семьдесят пять тысяч пятьсот шестьдесят три рубля 71 копейка)

Оплачено на 01.03.2023: 32645 рублей 03 копейки (Тридцать две тысячи шестьсот сорок пять рублей 03 копейки)

4. Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

4.1. Фактические затраты по статье «Содержание и ремонт жилого помещения» за отчетный период:

№ п/п	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
1	Управление многоквартирным домом	643 596,12
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	902 561,41
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	32 217,00
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	312 425,17
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома	--
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	27 774,43
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	41 656,67
8	Техническое обслуживание газовой котельной и ИТП	347 176,50
9	Содержание и ремонт лифтов	227 995,23
10	ОДС и ГБР	353 488,77
11	ИТОГО затрат за 2022 год	2 888 891,30
12	Начислено по статье «Содержание и текущий ремонт» в 2021 году	--
13	Перерасход за 2022 год	

5. Сведения о выполнении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

5.1. Сведения об утверждении плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	<i>Сведения размещены в дополнение к отчету</i>				

6. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

6.1. Сведения об утверждении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: согласован с собственниками помещений на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения работы/оказания услуги	Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
-------	-------------------	--------------------------------	---	---	-----------------------------

1	Мытье окон	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень работ), договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	2 раза в год	Выполнено 01.05 – 10.05. 01.10 - 02.10.	
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарным графиком	
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	2 раза в неделю	2 раза в неделю, в соответствии с календарным графиком	
4	Влажная протирка стен, плафона и кабины лифта, подоконников	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	Еженедельно	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком	
5	Мытье пола кабины лифта	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	Ежедневно	Ежедневно, в соответствии с календарным графиком	
6	Мытье лестничных площадок и маршей	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	Еженедельно	Еженедельно, в соответствии с календарным графиком	
7	Влажная протирка стен, плафонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	2 раза в год	В соответствии с графиком	
8	Влажная протирка отопительных приборов	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	2 раза в год	В соответствии с графиком	
9	Сдвигание свежевыпавшего снега (ручное)	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	12 раз в сезон	75 раз за отчетный период	
10	Посыпка территории песком	Минимальный перечень работ, договор управления	25 раз в сезон	85 раз за отчетный период	

		от 07.02.2022г. №8-2ок7			
11	Подметание территории в дни без снегопада	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	30 раз в сезон	30 раз за отчетный период	
12	Подметание территории (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	75 раз в сезон	90 раз за отчетный период	
13	Уборка газонов (в теплое время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	76 раз в сезон	80 раз за отчетный период	
14	Уборка газонов (в холодное время года)	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	35 раз в сезон	35 раз за отчетный период	
15	Выкашивание газонов	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)	Еженедельно (в период с 15 апреля по 30 октября)	
16	Очистка газонов от опавшей листвы	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	2 раза в сезон	2 раза за отчетный период	
17	Уборка контейнерной площадки	Минимальный перечень работ, договор управления от 07.02.2022г. №8-2ок7	ежедневно	ежедневно	

7. Сведения о нарушениях условий договора управления многоквартирным домом за отчетный период в части оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

7.1. Количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения:

№ п/п	Вид нарушения	Дата и период нарушения	Причина нарушения	Примечание
1	---	---	---	---

8. Виды коммунальных услуг, предоставленных за отчетный период

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения	Документ, устанавливающий периодичность услуг	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат	Примечание
1	Горячее водоснабжение	306 дней в году, с 01.03.2022 – 31.12.2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых	1025 куб.м.	37201,76	

			домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354			
2	Холодное водоснабжение	306 дней в году, с 01.03.2022 – 31.12.2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	1598 куб.м.	57998,45	
3	Водоотведение и очистка сточных вод	306 дней в году, с 01.03.2022 – 31.12.2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	2623 куб.м.	95200,22	
4	Отопление	306 дней в году, с 01.03.2022 – 31.12.2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354	532,361 Гкал	886020,80	
5	Электроснабжение	306 дней в году, с 01.03.2022 – 31.12.2022	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением	113520 кВт	193362,78	

9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику	Начислено УО собственникам	Оплачено собственниками в УО
1	Холодное водоснабжение и водоотведение	ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	208 036,00	208 036,00	208 036,00	167 968,26
2	Газоснабжение	Межрегионгаз СПб	847 282,00	847 282,00	847 282,00	684 095,49
3	Электроэнергия	АО «ПСК»	213 032,12	213 032,12	213 032,12	172 002,13

10. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг за отчетный период: *нет.*

11. Сведения о фактах изменения перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом: *нет.*

12. Сведения о начисленных и поступивших суммах за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям:

Начисления по капитальному ремонту не производились, так как многоквартирный дом не внесен в программу Фонда капитального ремонта Санкт-Петербурга.

12.1. Способ формирования фонда капитального ремонта, дата и реквизиты общего собрания собственников по выбору способа формирования фонда: _____

12.2. Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода: _____.

12.3. Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода: _____.

№ п/п	Начисленная собственникам помещений сумма за отчетный период	Оплаченная собственникам помещений сумма за отчетный период	Примечание

12.4. Сведения об использованных средствах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: _____.

13. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора:

_____.

14. Рекомендации на следующий отчетный период

_____.

Отчет составлен: « 31 » марта 2023 года.